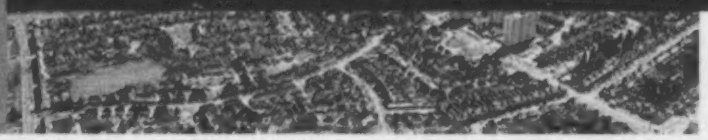
PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

RMR de Windsor



Société canadienne d'hypothèques et de logement

Date de diffusion : automne 2007

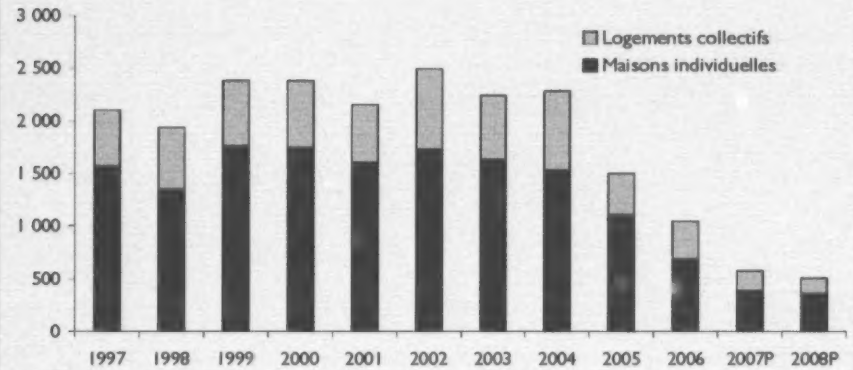
Marché du neuf

Les mises en chantier d'habitations vont diminuer

En 2008, la construction résidentielle dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Windsor touchera son niveau le plus bas depuis 1984. Le nombre de mises en chantier d'habitations diminuera de 8 % en regard de celui atteint en 2007 pour s'établir à 510. La demande d'habitations neuves s'essoufflera dans toutes les catégories de logements. L'an prochain, les constructeurs couleront les fondations de 360 maisons individuelles : il s'agira là d'un repli de 7 % en glissement annuel. La montée du prix des logements neufs, conjuguée à la croissance minime de l'emploi et au choix accru sur le marché de la revente, fera en sorte que la

Figure 1

Les mises en chantier d'habitations diminueront



Source : SCHL (prévisions)

Table des matières

1 **Marché du neuf**
Les mises en chantier d'habitations vont diminuer

2 **Marché de la revente**
Ralentissement de l'activité sur le marché de la revente en 2008

3 **Tendances économiques**
Repli de la croissance de l'emploi
Les taux hypothécaires demeureront peu élevés

5 **Resumé des prévisions**

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant **gratuite**.

Canada

SCHL CMHC

AU CŒUR DE L'HABITATION

demande sur le marché du neuf poursuivra sa descente en 2008.

Le prix moyen des logements neufs situés dans la RMR de Windsor restera de loin supérieur à celui des logements existants. En raison de l'ascension du coût des terrains et des infrastructures, le prix moyen des maisons individuelles s'est accru de plus de 20 % sur le marché du neuf ces deux dernières années. Il a ainsi progressé plus vite que le revenu, ce qui a nui à l'abordabilité et refroidi la demande dans ce segment du marché. Comme on prévoit que les prix vont croître à un rythme plus rapide que le taux d'inflation global en 2008, l'abordabilité continuera de poser problème pour de nombreux acheteurs éventuels, mais le marché haut de gamme (logements de plus de 300 000 $) sera encore actif.

Selon le Recensement de 2006, la proportion de ménages de la RMR de Windsor qui est propriétaireoccupant, par opposition à celle qui est locataire, est beaucoup plus élevée que la moyenne provinciale. En 2006, 75,7 % des ménages de la RMR de Windsor étaient propriétaires de leur logement, comparativement à une moyenne de 71 % dans l'ensemble de l'Ontario. L'un des facteurs ayant contribué à faire monter le taux de propriétaires-occupants dans la RMR sont les frais de logement relativement bas, par rapport à ceux d'autres centres urbains plus grands de la province. Le fort mouvement d'accession à la propriété par des ménages locataires observé au cours des dernières années devrait s'affaiblir vu que l'augmentation des frais de possession dépassera celle du loyer moyen en 2008.

La hausse des charges de remboursement hypothécaire incitera certains acheteurs à opter pour le marché de la revente ou pour des catégories de logements neufs relativement abordables. Par ailleurs, très peu d'unités locatives seront construites, car Windsor détient le taux d'inoccupation le plus élevé du pays. De même, peu de logements en copropriété devraient être mis en chantier. En août 2007, 183 unités de ce type étaient en construction à trois emplacements différents de la RMR, et environ 60 % d'entre elles avaient déjà trouvé preneur. L'offre devrait donc répondre à la demande pendant les 18 à 24 prochains mois.

Marché de la revente

Ralentissement de l'activité sur le marché de la revente en 2008

Après avoir culminé en 2005, l'activité sur le marché de la revente de Windsor-Essex continuera de fléchir en 2008. Les ventes réalisées par l'entremise de la chambre immobilière de Windsor-Essex régresseront de 5 % d'une année à l'autre pour se chiffrer à 4 700. La baisse sera limitée par les bas taux hypothécaires et la diversification des options de financement.

Le nombre de nouvelles inscriptions, qui constitue une mesure de l'offre, ne cesse de s'accroître depuis 2000 et il demeurera élevé en 2008. Près de 12 000 inscriptions auront été comptabilisées en 2007, ce qui correspond à une hausse de 1 % en regard du total de 2006. Au cours des cinq dernières années, le prix des logements a grimpé de plus de 18 %, ce qui a incité bien des propriétairesoccupants à mettre leur logement en vente. Cette hausse a été observée plus particulièrement dans la catégorie des maisons à deux étages, dont le prix a augmenté de plus de 11 % au troisième trimestre par rapport à la même période l'an passé.

Les conditions sur le marché sont évaluées à l'aide du rapport

Figure 2

Les ventes et les prix sur le marché de l'existant baisseront en 2008

Sources : chambre immobilière de Windsor Essex et prévisions de la SCHL

ventesnouvelles inscriptions (RVNI). Dans un marché acheteur, les prix fléchissent, tandis que dans un marché équilibré, la progression des prix suit l'évolution du taux d'inflation. Dans la région de Windsor-Essex, un RVNI inférieur à 45 % indique que le marché est favorable aux acheteurs, alors qu'un RVNI oscillant entre 45 et 55 % est caractéristique d'un marché équilibré. Depuis qu'il a culminé en 2002, ce rapport enregistre une tendance à la baisse. L'offre ayant été supérieure à la demande en 2007, le RVNI s'est établi en moyenne à moins de 44 %. Le marché de la revente de Windsor-Essex devrait favoriser les acheteurs en 2008. En raison du ralentissement observé sur ce marché au cours des dernières années, le prix de vente moyen des logements existants descendra. Il devrait régresser légèrement pour se fixer à 163 000 $ en 2007 et diminuer de 1 % en 2008.

Tendances économiques

Repli de la croissance de l'emploi

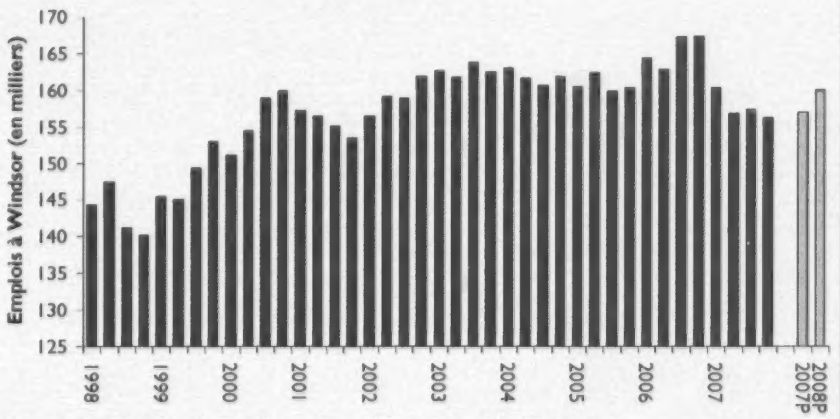
L'emploi constitue l'un des piliers de la demande de logements. En 2007, on prévoit que l'emploi aura accusé un recul de 5 % dans la RMR de Windsor, mais la progression des investissements dans le secteur non résidentiel fera en sorte que l'emploi gagnera deux points de pourcentage en 2008 et créera 160 000 emplois. Cette baisse de 5 % égale presque celle de 5,7 % enregistrée en 1991. À cette époque, trois années avaient été nécessaires avant de récupérer les emplois perdus. L'affaiblissement de la croissance économique aux ÉtatsUnis et la force du dollar canadien ont nui aux ventes à l'exportation. C'est le secteur de la production de biens qui essuiera la plupart des pertes au chapitre de l'emploi en raison des mises à pied effectuées dans la branche de la fabrication, à la suite de la restructuration continuelle de l'industrie automobile. D'autres licenciements sont à prévoir dans ce secteur, ce qui a une incidence négative sur le niveau de confiance des consommateurs. Le tourisme a aussi été touché par les problèmes éprouvés aux postes frontaliers, l'entrée en vigueur des règlements régissant l'usage du tabac dans les lieux publics et la concurrence livrée par le tout nouveau MGM Grand Casino, situé à Detroit.

En revanche, la construction non résidentielle sera stimulée par la rénovation actuellement en cours du casino, les travaux à la nouvelle aréna, et le projet de centrale énergétique, évalué à 160 millions de dollars. Récemment, Windsor s'est classée première dans la catégorie des petites villes d'avenir en Amérique du Nord. Son classement reposait en partie sur la prise en considération de plusieurs chantiers d'envergure, dont le nouveau poste frontière, d'une valeur d'un milliard de dollars. Le centre destiné à l'innovation technique (Centre of Engineering Innovations) à l'Université de Windsor, estimé à 110 millions de dollars, ainsi que de nouvelles installations et les rénovations prévues à l'hôpital régional de Windsor comptent aussi parmi les travaux qui devraient être réalisés en 2008.

L'emploi à temps plein joue un rôle important dans la demande de logements. La région a connu une baisse de l'emploi au cours de la dernière année. Le nombre de postes à temps plein a atteint son point le plus bas au premier trimestre de 2007. Même s'il y a eu une légère amélioration depuis, on comptera 6 300 emplois à temps plein de moins qu'en 2006. Bien que le taux de chômage à Windsor soit le plus élevé du pays, il demeure bien inférieur aux niveaux de 13 à 14 % observés au début des années 1980.

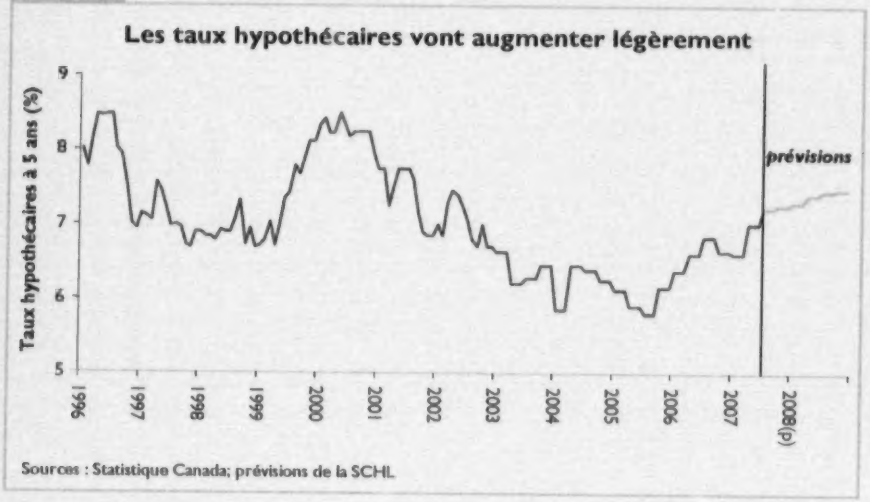
Figure 3

Baisses de l'emploi



Sources : Statistique Canada (Enquête sur la population active) et SCHL (prévisions)

Figure 4



Sources : Statistique Canada; prévisions de la SCHL

Les taux hypothécaires demeureront peu élevés

On s'attend à ce que les taux hypothécaire restent stables jusqu'à la fin de 2007. Tout en demeurant bas en regard de leurs niveaux passés, les taux hypothécaires devraient croître graduellement et gagner de 25 à 50 centièmes de point en 2008. Les taux affichés des prêts hypothécaires de un an oscilleront entre 6,50 et 7,50 %, tandis que ceux des prêts de trois ans et de cinq ans se situeront entre 6,75 et 7,75 % en 2008, selon les prévisions.

Resumé des prévisions RMR de Windsor Automne 2007							
	2004	2005	2006	2007p	Var. en %	2008p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes S.I.A.®	5 832	5 661	5 047	4 800	-5	4 650	-3
Inscriptions nouvelles S.I.A.®	10 195	11 297	11 802	12 000	2	n/a	-
Prix moyens S.I.A.® ($)	159 597	163 001	164 123	162 400	-1	160 000	-1
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	1 539	1 110	692	350	-49	320	-9
Logements collectifs	748	386	353	206	-42	190	-8
Tous types de logement confondus	2 287	1 496	1 045	556	-47	510	-8
Prix moyen ($)							
Logements individuels	213 469	234 959	252 302	285 000	13	n/a	-
Prix médian ($)							
Logements individuels	180 000	189 900	210 470	265 000	26	n/a	-
Indice des prix des logements neufs (Var. en %)	0,4	2,9	-0,1	-1,1	-	1,6	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	8,8	10,3	10,4	8,5	-1,9	6,0	-2,5
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	776	780	765	768	0	782	2
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	4,80	5,80	6,30	6,86	0,56	7,19	0,33
Taux hypothécaires à 5 ans	6,05	6,30	6,45	7,02	0,57	7,41	0,39
Nombre annuel d'emplois	161 900	161 300	165 100	160 000	-3	162 000	1
Croissance de l'emploi (%)	-0,3	-0,4	2,4	-3,0	n/a	1,0	n/a
Taux de chômage (%)	8,7	7,9	9,0	9,6	8,6	9,5	-1,0
Migration nette	806	-320	-424	-500	-17,9	400	n/a

Service inter-agences® (S.I.A.®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada
NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est désormais offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez maintenant consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1 800 668-2642.

©2007 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1 800 668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

NOUVEAUX RAPPORTS D'ANALYSE DE MARCHÉ

Abonnez-vous dès aujourd'hui!

Décembre 2007

- Couverture améliorée du marché locatif secondaire
  - *Rapports sur le marché locatif - Grands centres* Abonnement

Juin 2007

- Enquête sur les logements locatifs – printemps
  - *Rapport sur le marché locatif : Faits saillants* (Canada et provinces) Abonnement
  - *Statistiques sur le marché locatif* Abonnement
- *Rapport sur la rénovation et l'achat de logements* Abonnement

Mai 2007

- *Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants* (Canada et régions) Abonnement
- *Survol du marché de l'habitation dans les régions du Nord* Abonnement

Au cours de 2007

- Nouveaux centres urbains visés par les rapports du CAM : Détails

- Abbotsford **- Barrie**
- Kingston **- Guelph**
- Peterborough **- Brantford**

Vous voulez en savoir plus?

La SCHL a amélioré ses enquêtes et ses rapports d'analyse afin de mieux vous servir. Pour en savoir davantage sur l'actualisation de nos produits, ou pour vous abonner à nos publications électroniques GRATUITES, visitez régulièrement le www.schl.ca/marchedelhabitation

64337_2007_B02